



University of Groningen

## Sluïting 174a en woonoverlast Apeldoorn

Vols, M.

**IMPORTANT NOTE:** You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

### *Document Version*

Publisher's PDF, also known as Version of record

### *Publication date:*

2010

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

### *Citation for published version (APA):*

Vols, M., (2010). Sluïting 174a en woonoverlast Apeldoorn, Nr. BL1733, feb 03, 2010.

### **Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

### **Take-down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

**Trefwoorden**

Woningsluiting wegens verstoring van de openbare orde  
Wet Victoria  
Overlast

**Domein**

Burger bestuur, Openbare orde en Veiligheid

**Subdomein**

Woningsluiting

**JG-nummer**

10.0032

**Kern**

Een sluiting van een woning wordt grond van artikel 174a Gemeentewet voor de duur van twaalf is niet onredelijk. Kostenverhaal op de eigenaar-verhuurder is rechtmatig.

**Instantie**

Rechtbank Zutphen

**Datum**

3 februari 2010

**Partijen**

Exploitiatiemaatschappij Apeldoorn-Holland BV (eiseres) en de burgemeester van de gemeente Apeldoorn (verweerder).

**Wet en artikelen**

Gemeentewet, art. 174a.

**Samenvatting**

De burgemeester beveelt op grond van artikel 174a Gemeentewet tot algehele sluiting van een huurwoning voor de duur van twaalf maanden. Hij verhaalt de kosten van de sluiting op de verhuurder-eigenaar van de woning. De woning wordt gesloten omdat de openbare orde in de woning en op het erf bij de woning wordt verstoord. Er was volgens de burgemeester sprake van handel en gebruik van verdovende middelen in de woning. Door dit drugs- en excessief drankgebruik was sprake van voortdurende (geluid)overlast, van onderling geweld met en zonder letsel, vernielingen en vervuiling, intimidatie van bewoners naar omwonenden waaronder ook het schieten met een luchtdrukpistool op omwonenden vanuit de woning en brandstichting. De eigenaar en tevens verhuurder van de woning gaat in bezwaar tegen het besluit van de burgemeester.

Nadat de burgemeester het bezwaar ongegrond heeft verklaard, stelt de eigenaar beroep in. Het geschil tussen de eigenaar-verhuurder en de gemeente beperkt zich tot de duur van de sluiting en het kostenverhaal.

Ten eerste stelt de eigenaar dat de duur van 12 maanden te lang is en dat een kortere termijn afdoende zou zijn geweest om (verdere) verstoring van de openbare orde te voorkomen. Bovendien heeft hij belang bij de kortere termijn aangezien hij huurinkomsten misloopt. De rechtbank is van oordeel dat de burgemeester de termijn, gezien de ernst en de duur van de situatie (drie jaar), met het oog op de bescherming van de openbare orde noodzakelijk heeft kunnen achten om de rust in de omgeving te laten wederkeren. De eigenaar heeft, zo stelt de rechtbank, onvoldoende aannemelijk gemaakt dat dit doel ook met een kortere sluitingstermijn te realiseren zou zijn.

Ten tweede stelt de eigenaar-verhuurder dat niet hij als overtreder in de zin van artikel 174a lid 5 Gemeentewet kan worden aangemerkt. Ten derde stelt hij dat de gemeente medeverantwoordelijk is voor het ontstaan van de overlastsituatie en dat daardoor de kosten in redelijkheid niet kunnen

worden verhaald. Hij was als eigenaar-verhuurder niet bij machte de huurovereenkomsten te beëindigen.

De rechtbank is het op alle punten oneens met de eiser. Niet kan volgens de rechtbank worden geoordeeld dat de eigenaar geen verwijt valt te maken ten aanzien van de overlastsituatie. De gemeente heeft bemoeienis gehad met het aanleveren van de huurders, maar dat betekent niet dat de eigenaar verplicht was de huurovereenkomst met deze huurders aan te gaan. De eigenaar heeft als verhuurder van de woonruimten in het pand de verstoring van de openbare orde laten ontstaan en voortduren. De rechtbank is mening dan de eigenaar onvoldoende inspanningen heeft verricht om de overlast te beëindigen. Zelfs na een waarschuwingsbrief van de burgemeester is hij niet tot onmiddellijke actie overgegaan. Volgens de rechtbank heeft de burgemeester dan ook in redelijkheid van zijn bevoegdheid tot kostenverhaal gebruik kunnen maken. Wat de kosten aangaat, heeft de wetgever de bedoeling gehad om die voorzover ze voortvloeien uit de effectuering van het sluitingsbevel, te verhalen ook als geen sprake is van overtreding van een expliciete norm.

Het beroep wordt ongegrond verklaard.

*Noot:*

1. Woonoverlast staat steeds meer in de publieke belangstelling, zo bewijst de steeds groeiende media-aandacht voor dit fenomeen. Inmiddels worden zelfs hele televisieprogramma's aan overlastgevende situaties gewijd: 'TROS Regelrecht' en 'Bonje met de Buren' trekken veel kijkers. Ook binnen de Haagse politiek krijgt de aanpak van overlastgevende huurders en particuliere eigenaars van woningen bijzondere belangstelling. Van het ontwikkelen van nieuwe wetgeving wordt echter voorlopig afgezien. In een Algemeen Overleg van medio februari 2010 geven de Minister van Binnenlandse Zaken en de Minister van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) aan dat de Wet Victoria voldoende mogelijkheden biedt om woonoverlast aan te pakken (zie *Kamerstukken II* 2009-2010, 28648 nr. 265, p. 14 & 25).

2. Of die visie juist is, zal de toekomst moeten leren. In deze zaak blijkt de burgemeester in ieder geval uit de voeten te kunnen met het instrument van art. 174a Gemw. De buurtbewoners klagen dat zij vanaf 2005 worden geconfronteerd met drugsgebruikende en dronken burens die de woning laten vervuilen. Daarnaast zijn drugsdealers actief in en rondom de woning, vinden er in de buurt geweldsincidenten plaats, worden mensen geïntimideerd, is sprake van geluidsoverlast, brandstichting en zelfs beschietingen met een luchtdrukpistool. In juni 2008 is de maat voor de burgemeester vol: hij besluit de woning voor twaalf maanden te sluiten op grond van artikel 174a Gemeentewet (de Wet Victoria).

3. De rechtmatigheid van sluiting staat ter zitting niet ter discussie. De eigenaar-verhuurder is het daarmee wel eens, maar vindt de lengte van de sluiting te lang en meent dat de kosten niet op hem verhaald kunnen worden. Toch een enkele opmerking daarover. Opvallend is dat de rechtbank spreekt van verstoring van de openbare orde in de woning. Het verstoren van de openbare orde in een woning – de rechtbank vat de openbare orde blijkbaar op als synoniem van rechtsorde – is niet voldoende om tot sluiting te kunnen bevelen. Artikel 174a vereist dat de openbare orde *rondom* de woning wordt verstoord door gedragingen in de woning. Tijdens de parlementaire behandeling van de wet Victoria bleek dat de Eerste Kamer alleen akkoord kon gaan indien de verstoring van de openbare orde zodanig ernstig zou zijn dat men van een gevaar kan spreken voor de veiligheid en gezondheid van de woonomgeving (zie voor een overzichtsartikel J.G. Brouwer & A.E. Schilder, 'Sluiting drugspand Venlo', T. Barkhuysen e.a. (red.), *AB Klassiek*, Kluwer: Deventer 2009).

4. Door de combinatie van ernstig overlastgevende gedragingen lijkt in onderliggende zaak aan de wettelijke voorwaarden voldaan te worden. Sluiten van een woning op basis van art. 174a Gemeentewet is moeilijker indien bewoners zich enkel schuldig maken aan ernstige geluidsoverlast (zie voor de lastige aanpak van geluidsoverlast bijvoorbeeld S. Oltshoorn, 'Schiedam haalt bakzeil in overlastzaak', *Binnenlands Bestuur* 19 maart 2010). In de parlementaire geschiedenis is geluidsoverlast expliciet uitgesloten als mogelijke grond voor sluiting van een woning (zie hiervoor *Kamerstukken II* 1995-1996, 24 699, nr. 13, pp. 19-20 en 26-27). De (strengere) voorwaarden die aan de sluiting op grond van de wet Victoria zijn verbonden, staan heden ten dage serieus onder druk (zie Voorzieningenrechter Rechtbank Breda 5 juni 2009, *JG*. 09.0073 ) In de noot onder deze uitspraak waarschuwen de annotatoren (M. Vols & J.G. Brouwer) voor deze het grondrecht van art. 10 Grondwet ondermijnende ontwikkeling.

5. Woningssluiting is niet het enige middel dat ingezet kan worden tegen overlastgevende gedragingen in woningen. Het Ministerie van WWI zal in mei 2010 een *Handreiking Woonoverlast* publiceren waarin een overzicht wordt gegeven van de mogelijkheden om juridische en niet-juridische middelen in te zetten in de strijd tegen woonoverlast. (M. Vols, m. vols@rug.nl)

**Vindplaats**

LJN-nr. BL1733

Zie ook <http://www.openbareorde.nl>

Zie ook <http://www.openbareorderecht.nl>